



Universidad Pontificia Comillas

Facultad de Derecho

Máster Universitario de Acceso a la Abogacía y la Procura

Trabajo de Fin de Máster

Alumno: Carlos Balas Picciotto

Tutor: Ricardo Pasos Castro

Índice

1.- Resumen.....	2
2.- Introducción.....	3
3.- Paso previo a la celebración de cualquier contrato dada la situación registral del suelo en cuestión.....	5
4.- Posibles regímenes jurídicos para otorgar el uso y/o goce a LIFE para llevar a cabo el proyecto.....	7
4.1. Arrendamiento.....	7
4.2. Derecho de superficie.....	11
4.3. Usufructo.....	13
4.4. Servidumbre.....	14
4.5. Conclusión.....	15
5.- Régimen jurídico y requisitos del poder otorgado por los comuneros a un tercero para disolver la copropiedad y suscribir los posteriores contratos con LIFE.....	17
5.1. Otorgamiento del poder para la celebración de los contratos posteriores con LIFE..	18
5.1.1. Arrendamiento.....	18
5.1.2. Derecho de superficie.....	20
5.1.3. Usufructo y servidumbre.....	20
5.1.4. Compraventa.....	20
5.2. Conclusión.....	21
6.- Procedimiento judicial idóneo para la división de la cosa común; forma y momento de notificaciones en el procedimiento.....	22
7.- Eventual compra de las fincas y situación entre comuneros.....	24
7.1. Compraventa de suelo.....	24
7.2. Gastos y carga impositiva.....	25
7.3. Derechos de los comuneros ante la venta de algunos copropietarios y potenciales problemas para el proyecto de LIFE.....	25
8.- Financiación de la operación.....	28
8.1. Instrumentos financieros.....	28
8.2. Garantías.....	29
8.2.1. Hipoteca.....	29
8.2.2. Prenda sobre las acciones de la “SPV”.....	30
8.2.3. Prenda sobre los activos de la “SPV”.....	30
9.- Posible exposición de LIFE por contingencias medioambientales y otros derechos incompatibles.....	32
10.- Conclusión.....	37
11.- Referencias.....	38
11.1. Legislación.....	38
11.2. Jurisprudencia.....	38
11.2.1. Tribunal Supremo.....	38
11.2.2. Tribunal Constitucional.....	38
11.3. Resoluciones de la DGRN.....	38

1.- Resumen

El presente Trabajo de Fin de Máster analiza la estructuración jurídica de un proyecto de energía solar fotovoltaica promovido por ECOSUN a través de una sociedad vehículo (“SPV”) denominada LIFE, con el objetivo de garantizar la instalación y explotación de un parque fotovoltaico durante un periodo mínimo de treinta años, con la máxima seguridad jurídica y limitación de responsabilidades. El trabajo aborda de forma sistemática los principales retos jurídicos que plantea la operación desde una perspectiva inmobiliaria, contractual, registral, financiera y medioambiental.

En primer lugar, se examina la situación registral de los terrenos destinados al proyecto, identificando la necesidad de inmatriculación previa de determinadas fincas como presupuesto indispensable para la oponibilidad frente a terceros y la viabilidad de la financiación. A continuación, se analizan los distintos regímenes jurídicos que permiten otorgar a LIFE el uso y disfrute del suelo arrendamiento, derecho de superficie, usufructo y servidumbre, valorando comparativamente su estabilidad, formalidades, duración, fiscalidad y capacidad de servir como soporte de garantías financieras.

El trabajo dedica especial atención al régimen de la copropiedad y al alcance de los poderes otorgados para la división de la cosa común y la posterior contratación con LIFE, distinguiendo entre actos de administración y actos de disposición. Asimismo, se estudia el procedimiento judicial idóneo para la división de la cosa común y el régimen procesal de las notificaciones entre comuneros.

Por último, se examinan las implicaciones de una eventual adquisición del suelo, los derechos de los comuneros no transmitentes, las alternativas contractuales para mitigar riesgos, la estructuración de la financiación bajo un esquema de project finance y las garantías asociadas. El trabajo concluye con un análisis de la responsabilidad medioambiental y de las acciones de protección de LIFE frente a contingencias derivadas de contaminación del suelo o de derechos de terceros no declarados.

2.- Introducción

El presente caso versa sobre una operación que tiene el objetivo de estructurar jurídicamente un vehículo que permita la instalación y explotación de parques de energía solar fotovoltaica. Esta estructura requiere analizar y establecer las mejores opciones para ECOSUN y su subsidiaria (LIFE), a efecto de otorgarles la mayor seguridad jurídica en su operación futura y limitando lo más posible las responsabilidades en las que pueden llegar a incurrir las mencionadas sociedades.

Este proyecto tiene ciertas vertientes importantes a considerar en el ámbito del derecho inmobiliario, contractual, financiero, y hasta elementos relevantes para la legislación en materia ambiental. Sobre las intenciones, necesidades y posibles contingencias que puede tener el proyecto, hasta la fecha conocemos lo siguiente:

1. ECOSUN tiene la intención de estructurar toda esta operación a través de una “SPV” (*“Special Purpose Vehicle”*), denominada LIFE; opción que, a los efectos de limitar las posibles responsabilidades de la empresa Matriz en las que se pudieran incurrir en la operación, considero que es la vía correcta.
1. La operación tendrá como fin que LIFE sea la titular de todos los elementos que formarán parte de los parques de energía y de todas las relaciones jurídicas que deriven de la comercialización de la energía.
2. Cualquiera que sea la opción o institución jurídica por la que se opte estructurar la operación, debe garantizar a LIFE el uso y/o goce ininterrumpido del suelo donde se establecerá el parque por un mínimo de 30 años.
3. El suelo en el que se pretende establecer el parque consta de 5 fincas, de las cuales 2 no se tiene constancia que estén inscritas en el Registro de la Propiedad, y una de ellas consta como una copropiedad. Esta situación, si bien podría llegar a causar algunas contingencias para lograr la plena oponibilidad ante terceros o posibles controversias entre los comuneros que pudieran llegar a afectar el uso y/o goce del suelo, pueden mitigarse a través de ciertos actos, como la inmatriculación de las fincas que no están inscritas y ciertos pactos con y entre los comuneros, que se llevarán a cabo previo al inicio de la actividad y en atención al interés de LIFE. Dichas cuestiones se abordarán a detalle más adelante.

4. Por último, debemos tomar en cuenta que la forma en la que se decida estructurar la operación, debe permitir a LIFE obtener la debida financiación para la construcción del parque y a su vez poder otorgar las garantías que sean requeridas por la institución bancaria que otorgará la financiación.

En resumen, desde un punto de vista económico/comercial, lo que se pretende es que la “SPV” constituida previamente por ECOSUN pueda construir un parque de energía en un suelo determinado a efecto de lograr su posterior explotación por los siguientes 30 años, procurando incurrir en la menor cantidad de costos posibles; todo ello mientras se logra la seguridad jurídica necesaria para que en ningún momento de este periodo exista alguna situación que llegué a privar a LIFE de realizar su actividad y evitando cualquier responsabilidad tanto de LIFE como de ECOSUN con terceros. Además de contar con lo necesario para otorgar las garantías que pueda llegar a requerir una institución bancaria a efecto de otorgar la financiación necesaria para la construcción del parque y en su caso para la adquisición del suelo en cuestión.

3.- Paso previo a la celebración de cualquier contrato dada la situación registral del suelo en cuestión

Antes de realizar cualquier análisis desde el punto de vista jurídico respecto a la forma de estructurar la operación, es preciso abordar la solución de una potencial contingencia crucial y la cual debe ser atendida previo a la celebración de cualquier contrato por parte de LIFE: la falta de inmatriculación de 2 de las 5 parcelas donde se pretende establecer el proyecto. Para resolver este problema, debemos atender a los artículos 203 y siguientes de la Ley Hipotecaria (“LH”).

Los citados artículos prevén, a grandes rasgos, que para iniciar un expediente de dominio a efecto de lograr la inmatriculación de una o varias fincas no inscritas, el titular dominical; es decir, quien se ostente como propietario de la finca, debe acudir ante un Notario del distrito donde radique la finca o de los distritos colindantes y presentarle una solicitud por escrito en donde se haga constar los datos personales del promotor y su domicilio, además de acompañar: (i) el título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular; (ii) una relación de los datos registrales y catastrales que sirvan para localizar las fincas colindantes; (iii) identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta; y (iv) la identificación de los poseedores de la finca. Posteriormente, el Notario levantará un acta a la que incorporará la documentación presentada, y la remitirá al registrador competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita, para que, en su caso, realice la anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

Posteriormente el registrador deberá consultar su archivo y verificada la documentación, en un plazo máximo de 15 días, deberá expedir la certificación solicitada por el notario, una vez que el notario obtiene la esta certificación, deberá proceder a la notificación de todos los interesados para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el Boletín Oficial del Estado (“BOE”), si ningún interesado presenta oposición, el Notario deberá levantar un acta accediendo a la pretensión del solicitante y remitirá copia al Registrador para que practique la inmatriculación solicitada.

No debemos dejar de mencionar que en caso de no cumplirse con esta inmatriculación, no sería posible constituir ningún tipo de derecho sobre ese suelo que pueda ser susceptible de

oponerse a terceros, ello derivado de que nunca será posible inscribir en el registro de la propiedad, un derecho sobre un suelo que para efectos registrales, no existe. Por ello sostenemos que LIFE debe condicionar cualquier tipo de contratación o adquisición a que los propietarios de las fincas respectivas cumplan con este procedimiento y efectivamente se otorgue la inmatriculación en el registro.

Es de mencionar que, como se expondrá más adelante, esta situación no siempre condiciona la existencia o posibilidad de constitución de los derechos sobre el suelo, pero si la oponibilidad frente a terceros, lo que coloca a LIFE en un supuesto de inseguridad jurídica frente a ciertas eventualidades que se intentaran mitigar a través de ciertos mecanismos, que en muchas ocasiones, tiene como pilar fundamental la protección registral.

Dicho lo anterior, se expone lo siguiente a efecto de dar respuesta en cuanto las opciones que la legislación nos otorga para llevar a cabo esta operación y detallando las ventajas y desventajas, no solo desde una óptica puramente jurídica sino también económica y práctica para beneficiar la actividad comercial de LIFE.

4.- Posibles regímenes jurídicos para otorgar el uso y/o goce a LIFE para llevar a cabo el proyecto

Para la ejecución de un proyecto fotovoltaico como el promovido por LIFE, el elemento esencial es garantizar la estabilidad y continuidad del derecho de uso del suelo durante toda la vida útil de la instalación, como fue solicitado por al menos treinta años, con plena oponibilidad frente a terceros y suficiente seguridad jurídica para permitir la financiación.

El ordenamiento español ofrece distintos mecanismos para articular ese objetivo, ya sea obteniendo la plena propiedad, la propiedad temporal, u otorgando al titular facultades de goce o explotación sobre terreno ajeno. La elección de uno u otro régimen debe responder a un equilibrio entre seguridad jurídica, coste fiscal, duración y flexibilidad contractual. En este apartado, abordaremos las opciones relativas específicamente los regímenes que prevén el otorgamiento del uso y/o goce y en otro apartado posterior, trataremos la opción de adquirir el pleno dominio. A continuación, se analizan en el orden de preferencia que consideramos conveniente para LIFE, las principales figuras jurídicas que podrían emplearse, su funcionamiento, ventajas e inconvenientes y la manera en que podría estructurarse la operación a través de ellas.

Es importante mencionar que, partiendo de la premisa de que el suelo que se puede utilizar corresponde a 5 parcelas distintas y presumiblemente algunas de ellas a dueños distintos, y sin importar cual sea el contrato que se elija de los expuestos a continuación, resultaría muy conveniente que LIFE celebre tantos contratos como parcelas y/o propietarios existan entre los que representan la titularidad del suelo (con el mismo contenido cada contrato).

4.1. Arrendamiento

En este escenario, los propietarios de las fincas otorgarían el uso y goce del suelo mientras que LIFE estaría obligado a abonar una renta mensual o anual, garantizando el uso continuo del suelo durante el plazo pactado (mínimo los treinta años requeridos). En este caso, el arrendador entregaría la posesión derivada del terreno, manteniendo el dominio.

Como ventaja de esta figura para estructurar la operación, encontramos la simplicidad contractual, flexibilidad en cuanto a los pactos contractuales en contrario a las reglas generales legales y bajo coste inicial por la celebración del contrato.

Es importante hacer mención a que el arrendamiento de finca rústica (como es el caso que nos ocupa) se rige por el Código Civil (“CC”), específicamente por los artículos 1542 y siguientes, al no resultar de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos (“LAU”) por lo establecido en sus artículos 1 y 3.1, dado que el objeto del arrendamiento no es una edificación¹. Por lo tanto, no operan las protecciones específicas que la citada ley otorga a los arrendatarios. Entre ellas, la subrogación automática del adquirente en la posición del arrendador prevista en su artículo 29, lo cual impide que el nuevo propietario pueda terminar el arrendamiento al perfeccionarse la venta.

En consecuencia y salvo pacto en contrario entre comprador y vendedor, en caso de transmisión del terreno arrendado, rige el principio llamado “*venta quita renta*” previsto en el artículo 1571 del Código Civil. Por este “pacto en contrario” la ley se refiere a que, en el contrato de compraventa respectivo, se obligue al adquirente a respetar el arrendamiento vigente. Ahora bien, en el entendido de que el arrendatario (LIFE) no tendría injerencia alguna en el respectivo contrato traslativo, dicho pacto escapa al control del arrendatario, de modo que, si no se adoptan medidas adicionales, éste podría verse privado del uso del terreno por la venta a un tercero.

Es preciso mencionar que, pese a que procuraremos evitar este supuesto, en caso de darse, LIFE tampoco quedaría en una situación de completa indefensión ante la ley, ya que el mismo CC prevé que en caso de darse por terminado el arrendamiento de forma anticipada por el nuevo adquirente en perjuicio del arrendatario, este último tendrá acción contra el anterior arrendador/vendedor, para reclamarle los daños y perjuicios que la terminación le hubiese podido ocasionar. No obstante, es importante recalcar que no es recomendable simplemente actuar bajo la premisa de que, en caso de que el arrendador actúe de forma equivocada, será responsable frente a LIFE. Esta reclamación de daños y perjuicios conllevaría la persecución de un juicio declarativo civil que puede tomar años antes de lograr una sentencia firme y ejecutable, y ello partiendo de la base de que en su caso, el o los demandados serán solventes para hacer frente a la reclamación que evidentemente desembocaría en cifras no menores.

Por lo anterior y en aras de actuar desde una perspectiva mucho más preventiva y no reactiva en beneficio de LIFE, es que consideramos que en lo que respecta a la oponibilidad frente a

¹ **Artículo 3.1 LAU:** (Arrendamiento para uso distinto del de vivienda). Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

terceros, es esencial la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad, conforme a los arts. 2.5 y 32 de la Ley Hipotecaria y el artículo 1549 del Código Civil, ya que solo con la inscripción se impide que un adquirente posterior a la celebración del arrendamiento pueda terminar de forma anticipada el contrato por aplicación del art. 1571 CC. La jurisprudencia ha reiterado este criterio en múltiples sentencias reconociendo que el arrendamiento inscrito es plenamente oponible a terceros (incluyendo por terceros, un futuro adquirente del inmueble). Dentro de las cuales se enuncian y se transcribe el extracto de su parte conducente a continuación:

STS 908/2011, de 30-11-2011 (ECLI:ES:TS:2011:8589):

“Doctrina que es perfectamente aplicable en el presente caso, en el que la acción resolutoria del contrato de negocio, ejercitada al amparo del artículo 1571 del Código Civil, conlleva el lanzamiento para el caso de que el demandado recurrente no desaloje, voluntariamente y dentro del plazo legal, la finca objeto de resolución contractual.” (énfasis añadido).

STS 586/2020 de 10-11-2020 (ECLI:ES:TS:2020:3636):

“El art. 1571 del CC es expresión de la regla general recogida en el aforismo "venta quita renta", que expresa el art. 1571 del CC, según el cual "[...] el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta ...".

“En definitiva, consta la voluntad expresa de dar por finalizado el arrendamiento por la parte demandante, no ha sido excluida esta facultad "por pacto en contrario", como establece el art. 1571 del CC, no nos hallamos ante un arriendo inscrito en el registro merecedor de protección jurídica, ni existe una disposición legal que exija respetar el vínculo arrendaticio anterior.” (énfasis añadido).

STS 783/2021 de 15-11-2021 (ECLI:ES:TS:2021:4141):

“por otro lado, la redacción del Código (art. 1571 CC) atribuye al adquirente la facultad de decidir u optar entre la subsistencia del contrato (con la novación subjetiva que supone su subrogación como arrendador), o su extinción ("tiene derecho a que termine el arriendo"). En este segundo

caso, ello comportaría la extinción del contrato de arrendamiento por pérdida de la cosa arrendada por parte del arrendador ejecutado. Dicho de otro modo, los arrendamientos de inmuebles para uso distinto al de vivienda no inscritos, o los inscritos con posterioridad a la hipoteca ejecutada, carecen de eficacia frente al adjudicatario, de forma que la transmisión de la finca provoca en este caso la extinción del arrendamiento a instancia de aquél.” (énfasis añadido).

Ahora bien, como desventaja de la inscripción del arrendamiento, encontramos que ésta genera la obligación tributaria por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD) al tenor del artículo 31 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“TRLITPAJD”), que asciende generalmente al 0,5 % del valor económico total del contrato, el cual, en el caso que nos ocupa, hablamos del 0.5 % (dependiendo de la comunidad autónoma) de la suma total de las rentas pactadas durante todo el periodo del contrato, lo que evidentemente es un gasto significativo y en ocasiones, poco rentable desde el punto de vista comercial.

Como alternativa, y a los efectos de evitar el desembolso inicial del IAJD, puede optarse por no inscribir el arrendamiento desde la celebración del contrato pero pactar el derecho de tanteo y/o preferencia sobre la finca a favor del arrendatario². Así, los propietarios estarían obligados a notificar a LIFE cualquier intención de venta al arrendatario, momento en el que se podría optar por tantear para adquirir el inmueble o elevar el contrato a público e inscribirse previo a verificarse la venta, pagando entonces el mencionado impuesto. De forma complementaria, si el arrendador exige renunciar a ese derecho, podría pactarse en el contrato de arrendamiento que aquella renuncia quede condicionada a que se notifique de toda compraventa con una antelación mínima razonable para elevar a público el contrato de arrendamiento, garantizando a LIFE conocimiento previo y posibilidad de actuación. Con lo anterior se logra tener por lo menos la posibilidad de nunca desembolsar el IAJD si nunca se da esta voluntad de enajenar del arrendador.

Para clarificar todos los escenarios antes planteados, también debemos hacer mención de que, en caso de que se llegue a transmitir el inmueble en contravención al derecho del tanto (en perjuicio de LIFE), nos encontraríamos ante un supuesto en el que se tendría que demandar la nulidad del acto traslativo, lo cual desde un punto de vista práctico sería un tanto remoto

²Artículos 1255 y 1278 CC

debido a las prácticas del mercado en las que se llevan a cabo este tipo de compraventas; principalmente por el hecho de que se llevan ante notario, situación en la que muy previsiblemente éste, resaltaría la relevancia del derecho del tanto antes de perfeccionar la compraventa.

Es importante mencionar que, para poder exigir la eventual elevación a público del arrendamiento, sería necesario incluir en el contrato una cláusula de posible elevación a público a voluntad de cualquiera de las partes, o por lo menos a voluntad del arrendatario³.

Al respecto de la financiación, pese a que no se podría constituir una hipoteca (por el arrendamiento no ser un derecho real)⁴, que es una de las garantías que más certeza jurídica les otorga a los acreedores, existen otras alternativas viables a efecto de garantizar la eventual deuda que se contraiga por virtud de la financiación del proyecto, aspecto que abordaré en su apartado respectivo.

En resumen, en cuanto a las ventajas del régimen de arrendamiento, encontramos la versatilidad del contrato, así como la ausencia de formalidades preceptivas para la celebración del mismo; mientras que, como inconvenientes, encontramos la posible falta de estabilidad si no se inscribe y la posible (aunque dudosa) dificultad para obtener financiación si a juicio de la entidad financiadora no hay una seguridad jurídica real respecto al uso de la finca y el repago de las deudas.

4.2. Derecho de superficie

El derecho de superficie regulado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“TRLRSRU”), es otra de las alternativas que podríamos considerar idóneas para la operación, aunque a mi juicio un poco menos beneficiosa que el arrendamiento. Esta permitiría a LIFE edificar y explotar el terreno ajeno, conservando la propiedad temporal de las construcciones establecidas en él (lo que se conoce como “vuelo”).

Este contrato tiene una naturaleza solemne, lo que significa que el acto no se perfecciona sin cumplir las formalidades legales establecidas en la legislación para tal efecto, las cuales son el otorgamiento de una escritura pública y la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, requisitos sin los cuales el derecho no existe ni produce efectos frente a terceros.

³ Artículo 1275. CC

⁴ Artículo 1874. CC

Respecto a su duración, la ley establece una limitación, pero es bastante más amplia que la requerida para nuestro proyecto (99 años)⁵.

Al efecto de estructurar la operación, los propietarios cederían a LIFE el derecho de superficie sobre las fincas, lo que conlleva la propiedad del vuelo, mientras conservan el dominio del suelo. Evidentemente sería de carácter oneroso, por lo que LIFE pagaría un canon inicial o anual (generalmente) y asumiría el coste de construcción, mantenimiento y explotación de las instalaciones fotovoltaicas. Durante la vigencia del contrato, como fue mencionado, LIFE tendría la propiedad del vuelo que conlleva ser propietario de las edificaciones, pudiendo incluso hipotecarlas (art. 107.5 LH) si ello fuera necesario para obtener la financiación del proyecto. Al finalizar el plazo, la propiedad de las construcciones se revierte automáticamente al propietario del suelo (art. 54.5 TRLSRU), para lo cual, al tenor del mismo artículo 54.5 TRLSRU, se podría pactar una indemnización por valor residual a favor de LIFE; es decir que los propietarios paguen a LIFE una especie de compensación por el incremento del valor del suelo a razón de las edificaciones que ahí permanecerían. Dadas las circunstancias del caso, este pacto parece poco viable de aceptar por parte de los propietarios.

A efecto de esclarecer un poco más el contenido obligacional de este contrato, debemos establecer que el superficiario (LIFE) ostenta todas las facultades del dueño del vuelo durante el plazo (puede disponer del bien para construir, explotar, hipotecar, arrendar e incluso transmitir su derecho. Por otro lado, debe pagar el canon o contraprestación pactada y devolver el vuelo al término, momento en el que el superficiario entrega el terreno y el dueño recupera el pleno dominio. En este momento, si llegaren a existir hipotecas u otros gravámenes sobre el vuelo se extinguirían al terminar el derecho de superficie, (salvo el supuesto de consolidación de las calidades de propietario y deudor hipotecario en la misma persona), caso en el que los gravámenes se mantendrían hasta el vencimiento.

En lo que respecta a la oponibilidad frente a terceros, al ser un derecho inscrito, goza de plena protección registral al tenor de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, por lo que cualquier tercero que adquiriera la finca (el suelo) lo hace gravada con el derecho de superficie,

⁵ **Artículo 53.2 LSRU.** Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

sin poder desconocerlo y sin tener la facultad de revertir la propiedad del vuelo hasta la terminación del plazo pactado.

En cuanto a sus ventajas encontramos la alta seguridad jurídica derivada de una plena oponibilidad ante terceros, la duración suficiente y la posibilidad de hipotecar o pignorar la infraestructura que se vaya a establecer ahí a efecto de facilitar la financiación. Por el contrario, este contrato también está sujeto al coste fiscal por IAJD que hemos mencionado anteriormente, sin que exista la posibilidad de no desembolsar esa cantidad inicialmente como si es posible en el caso del arrendamiento. Además, debemos considerar la reversión de lo construido en el vuelo al final del plazo, lo que exige analizar la rentabilidad económica con la eventual depreciación de la infraestructura en conjunto con la existencia o ausencia del pacto al respecto del mencionado valor residual⁶, en todo caso entendemos por la información proporcionada, que pasados los 30 años de uso ininterrumpido ya se habría amortizado la inversión realizada o incluso la infraestructura construida puede que ya haya perdido su valor.

Además, aunque no es lo habitual, debe mencionarse que, al no estar prohibido por la ley,⁷ se podría pactar el derecho del superficiario para retirar la infraestructura ahí establecida durante el contrato, si eso fuese posible sin menoscabar el valor de las instalaciones ni del suelo. Todo esto, siendo necesario que LIFE considere los costos que esa retirada puede tener, siendo preciso mencionar que este factor a considerar se tendría vigente en cualquier contrato por el que en última instancia se opte por celebrar.

4.3. Usufructo

A efecto de agotar las figuras posibles que prevé nuestra legislación para estructurar la presente operación, podríamos mencionar el usufructo, el cual conferiría a LIFE el derecho de usar y disfrutar (obtener frutos o rendimientos) del suelo ajeno, mientras el nudo propietario mantiene la titularidad del bien. (arts. 467 y ss. CC). A pesar de que en términos económicos prácticamente tendría la misma utilidad que un arrendamiento, el usufructo es un derecho real que permitiría al usufructuario (LIFE) ceder su derecho sin consentimiento del nudo propietario, a diferencia del arrendamiento en donde no cabría la cesión sin consentimiento del arrendador, aunque sí el subarrendamiento (salvo pacto en contrario)⁸.

⁶ Artículo 54.5 LSRU

⁷ Artículo 1255 CC

⁸ Artículos. 480, 1205, 1255 y 1550 CC.

Aunque esta circunstancia no ha sido planteada en el caso, consideramos importante recalcar la eventual importancia de esta posibilidad de ceder los derechos sobre el suelo, ello en atención a que si en un futuro, por así atender a los intereses de LIFE, se llega a realizar una reestructuración corporativa en la que se puede llegar a necesitar que otra entidad ostente la titularidad del suelo.

En términos generales, si se optase por esta tercera opción, la operación se estructuraría mediante la constitución, por parte de los propietarios, de un usufructo temporal a favor de LIFE con una duración de treinta años, que, dicho sea de paso, es el plazo máximo legal de duración del usufructo cuando se trata de personas jurídicas (art. 515 CC); y ello a cambio de una contraprestación única o periódica. LIFE a su vez, explotaría el terreno instalando el parque fotovoltaico y percibiendo íntegramente los rendimientos derivados de la venta de la energía producida.

En cuanto a la formalidad para su constitución, si bien el usufructo puede quedar constituido mediante un contrato privado, es recomendable que se otorgue en escritura pública y se inscriba en el registro de la propiedad, (arts. 3 LH y 1280 CC). Por lo que con esas medidas ya se gozaría de la protección frente a terceros y puede ser objeto de hipoteca⁹.

Entre sus ventajas encontramos la seguridad jurídica del registro de la propiedad, la mencionada posibilidad de hipotecar el derecho de usufructo y la flexibilidad en cuanto a la posibilidad de la cesión, además de una flexibilidad temporal, circunstancias que en su mayoría ya han sido abordadas anteriormente, pero siendo importante reiterar que por ser un acto inscribible también estaría sujeto al pago del IAJD.

Las limitaciones en este caso serían que el usufructuario (LIFE) no puede alterar la sustancia del suelo sin autorización, lo que puede suponer un obstáculo si las estructuras fotovoltaicas modifican el terreno. Este problema se puede solventar pactando expresamente la autorización para construir o modificar el suelo al efecto de las necesidades de LIFE.

4.4. Servidumbre

Además de optar por cualquiera de las tres figuras antes expuestas lo que otorgaría el uso y/o goce a LIFE, como “derecho principal” para lograr los fines de la operación, también

⁹Artículos 480 CC y 107 LH.

podríamos considerar la figura de la servidumbre como una figura accesorio para lograr la debida operación comercial.

El derecho de servidumbre que se encuentra regulado en los artículos 530 y siguientes del Código Civil, puede emplearse para el caso de que LIFE no logre adquirir la propiedad o el uso de todas las fincas necesarias para el funcionamiento del parque y requiera acceso a ellas, atendiendo a las necesidades de la infraestructura que se va a construir.

Esta figura nos permitiría constituir servidumbres voluntarias a cargo de los propietarios de las parcelas colindantes que permitirían el derecho de paso, tendido eléctrico o acueducto (paso de aguas o tuberías) o cualquier otra relativa necesaria. Con ello se lograría garantizar por ejemplo el tránsito de vehículos, entre las parcelas, poder instalar infraestructura temporal necesaria para la construcción del parque en las parcelas vecinas y otra serie de cosas similares que lleguen a ser necesarias para facilitar la explotación.

También es de considerar que los propietarios vecinos exigirán algún tipo de pago como contraprestación por estas servidumbres, lo que también debe considerarse por LIFE en caso de adoptar esta herramienta alternativa. Al respecto de la formalidad de la servidumbre, el código establece el principio de libertad de forma, lo que permitiría constituir la servidumbre en documento privado,¹⁰ pero para efectos probatorios y de oponibilidad ante terceros, LIFE deberá elevarlo a escritura pública e inscribirá en el Registro de la Propiedad¹¹.

De nuevo es importante resaltar que esta figura no otorga uso y/o goce del suelo que LIFE necesita para el proyecto, por lo que evidentemente no sustituye al derecho principal que se lograría por virtud de otro contrato de los antes enunciados, siendo la servidumbre, nada más que una figura que otorgaría un derecho con otro tipo de facilidades de forma complementaria.

4.5. Conclusión

Analizadas las distintas opciones que únicamente conllevan el otorgamiento del uso y/o goce del suelo, podemos concluir que el arrendamiento resulta ser el vehículo más idóneo para lograr los objetivos de LIFE, dada su versatilidad y la ausencia de formalidades (sin dejar de lado lo expuesto acerca de la eventual inscripción). Todo ello sin dejar de lado el derecho de superficie que también resulta ser una de las figuras más adecuadas para llevar a cabo la

¹⁰ Artículos 1278 y 1281 CC

¹¹ Artículos. 13 y 32 LH

operación, al permitir edificar y mantener plena oponibilidad ante terceros, además de que ofrece la capacidad de otorgar las garantías a efecto de la financiación necesaria. Lo anterior sin dejar de lado las ventajas expuestas al respecto de lo que ofrece el usufructo, aunque no son menores, en cuanto mi opinión, estas no compensan como para optar definitivamente por esta figura. Todo lo anterior, además de considerar el derecho de servidumbre como figura puramente complementaria y útil para supuestos específicos.

Dicho lo anterior, es importante mencionar que, en caso de optar por la adquisición de la plena propiedad del suelo, nos encontramos ante una situación un tanto distinta en cuanto a los actos que se deberían realizar para lograr la protección del proyecto, además de contar con recursos diferentes en materia de garantías para la financiación, aspectos que abordaremos en los apartados respectivos del presente informe.

5.- Régimen jurídico y requisitos del poder otorgado por los comuneros a un tercero para disolver la copropiedad y suscribir los posteriores contratos con LIFE

El régimen del poder y mandato regulado en los artículos 1709 y siguientes CC, prevé una distinción crucial para el momento de apoderar a un tercero para que realice actos por cuenta y nombre de un tercero, ya que el alcance de las facultades conferidas, depende de si el poder es general o especial (limitado a un negocio o acto concreto o para todos los del poderdante o mandatario) y de si se otorgó con carácter general o con mandato expreso, ya que el primero solo sería suficiente para actos que sean calificados como de “administración”, mientras que para realizar los actos que sean calificados como de “riguroso dominio”, como puede ser el gravar o enajenar un bien inmueble, debe versar un mandato expreso.¹²

Por lo tanto, el apoderado que actúa con un poder especial en términos del artículo 1712 CC, sólo puede realizar actos específicos para los que fue conferido ese poder sin extenderse a otros posteriores o derivados del acto para el cual fue otorgado. Está criterio ha sido sostenido por el Tribunal Supremo en su sentencia de fecha 27 de noviembre de 2019 (STS 3707/2019), en la que indica que el apoderado se estaría extralimitando de sus facultades al realizar actos para los cuales, no les ha sido expresamente conferido el poder¹³.

Partiendo de la premisa de que el poder fue otorgado con carácter especial para extinguir la copropiedad y formar los proindivisos, este resultaría completamente insuficiente para la celebración de un contrato posterior, sin importar las facultades previstas en él, ya que aquellas se limitan al cumplimiento específico del acto manifestado en ese poder; es decir, ya que el poder concedido por los comuneros se limita expresamente a “formar lotes y dividir el suelo entre ellos”, con el objeto de extinguir la comunidad. Este poder, en tanto que está orientado a la división, no incluye facultades para realizar actos posteriores sin importar si son actos de administración o dominio.

En consecuencia, el apoderado no estaría facultado para celebrar los contratos necesarios que LIFE necesita para el proyecto. Por lo anterior, cualquier contrato celebrado sin facultades suficientes sería ineficaz conforme al artículo 1259 del Código Civil, por lo que el contrato adolecería de una nulidad mientras no se ratifique antes de que el otro contratante se retracte.

¹² Artículos 1712 y 1713 CC

¹³ STS 3707/2019 - ECLI:ES:TS:2019:3707

5.1. Otorgamiento del poder para la celebración de los contratos posteriores con LIFE

Para este punto, partimos del supuesto de que la copropiedad ha quedado disuelta por el tercero en cuestión y ahora cada propietario tiene la plena propiedad sobre la unidad privativa que le corresponde. Por ello, a efecto de celebrar un posterior contrato a través de apoderado, cada uno de ellos, tendría que otorgar un poder individual, facultando a un tercero para celebrar el contrato sobre la porción que le corresponde a cada uno como privativa.

Considerando lo anteriormente expuesto sobre el régimen del poder, en esta etapa, la distinción clave radica en determinar si el contrato que el apoderado debe firmar en nombre y cuenta de los propietarios es un acto de administración o un acto de disposición (dominio). Lo anterior a efectos de determinar qué facultades deben incluir los poderes otorgados para la celebración de los contratos con LIFE y si es necesario integrar el antes mencionado “mandato expreso”. Para lo anterior se exponen las respectivas facultades a incluir en el poder, dependiendo del tipo de contrato que se opte por celebrar.

5.1.1. Arrendamiento

Si el contrato a celebrar es un arrendamiento, para efectos del poder otorgado a un tercero, debemos considerar el requerimiento temporal específico de LIFE, el cual conlleva un plazo mínimo garantizado de 30 años ininterrumpidos en el uso del suelo, este requisito nos obliga remitirnos a un criterio jurisprudencial del Tribunal Supremo del 17 de enero de 2018 (*STS 55/2018 - ECLI:ES:TS:2018:55*) y a la *Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (“DGRN”) del 9 de enero de 2020*, la cual se aborda en correlación con la *Resolución de la DGRN del 26 de enero de 2015*.

Dichos instrumentos, al tratar una multiplicidad de casos y análisis jurisprudenciales en los que este aspecto fue crucial, abordan de forma exhaustiva la cuestión de cuando un arrendamiento debe considerarse un acto de disposición y cuando de pura y mera administración.

Mientras adoptan como regla general que el arrendamiento debe tratarse como un acto de administración, hacen consideraciones a determinadas circunstancias fácticas y principalmente temporales, que convierten la celebración de un arrendamiento en un acto de

disposición. Tal es así, que la mencionada resolución del 9 de enero de 2020 cita una doctrina que diferencia entre los actos de administración simples y los actos de administración extraordinaria o excepcional, siendo los segundos: *“aquellos que por la trascendencia o importancia que despliegan sobre la cosa, impiden o dificultan su realización, y exigen, tanto para ser llevados a cabo válidamente, no sólo la capacidad y demás requisitos suficientes para los de administración simple u ordinaria, sino los que se exigen para los actos de disposición”*¹⁴.

Para llegar a las conclusiones de los mencionados análisis, es preciso remitirnos al artículo 1548 CC, el cual se utiliza como base para la doctrina que aborda el Tribunal Supremo en la mencionada sentencia. Este artículo relativo a las facultades de los tutores de un incapaz y de los administradores de bienes de terceros, se interpreta por alto tribunal de forma tal, que considera que el límite temporal que establece la citada disposición (6 años), es el máximo para que la celebración de un arrendamiento sea considerada como acto de administración.

Lo anterior se precisa por el tribunal en la citada sentencia del 17 de enero de 2018 al abordarlo de la siguiente forma:

“El arrendamiento es un acto de administración salvo cuando, por su duración, comprometa el aprovechamiento de las cosas (arg. 1548 y 271 CC).

*En tal caso se considera como acto de disposición. Así lo entendió la sentencia 333/2010, de 10 de junio , respecto del arrendamiento por quince años con posibilidad de prórroga de un piso ganancial, en un caso en el que el contrato fue otorgado, tras la muerte de la esposa, y sin autorización judicial, por la curadora del marido declarado pródigo. En el ámbito de la sociedad de gananciales, se ha considerado acto de disposición el arrendamiento de industria instalada en local ganancial por plazo de quince años (sentencia 341/1995 de 10 abril); también el arrendamiento de inmueble ganancial por cuatro años prorrogables a veinte por voluntad del arrendatario, con opción de compra a su favor (sentencia 1029/2000, de 14 noviembre); y la sentencia 31/1999, de 24 abril , con invocación de la doctrina de la sala según la cual los arrendamientos de bienes inmuebles **por tiempo que no exceda de seis años** tienen carácter de actos de administración, considera que en el caso la esposa*

¹⁴ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (“DGRN”) del 9 de enero de 2020

estaba legitimada para otorgarlo sola, al no ser superior a ese plazo.”¹⁵.

(énfasis añadido).

Por todo lo anterior, en caso de que los propietarios le encomienden a un tercero la celebración de los respectivos arrendamientos, el poder deberá tener las facultades para actos de dominio, y para mayor seguridad jurídica, mencionando claramente la facultad de arrendar por plazos mayores a 30 años. Estas características del poder son de especial importancia ya que la citada sentencia declara la nulidad de un arrendamiento celebrado por una persona que sólo gozaba con facultades para actos de administración respecto al inmueble arrendado.

5.1.2. Derecho de superficie

Si se tratara de la constitución de un derecho de superficie, este debe ser considerado como un acto de riguroso dominio, pues implica segregar temporalmente la propiedad del suelo respecto del suelo y transmitirla (enajena el dominio del suelo). En este sentido, el poder debe contener facultades expresas de disposición con el mandato expreso para la formalización del contrato.

5.1.3. Usufructo y servidumbre

Tanto la constitución de un usufructo (art. 467 CC) como de una servidumbre (art. 530 CC) son también actos de disposición, pues por un lado el usufructo supone desmembrar los elementos del derecho de propiedad, sin mencionar que, dada la temporalidad en cuestión, por mayoría de razón del análisis realizado anteriormente respecto al arrendamiento, resulta evidente que deben aplicar las mismas reglas para efectos del usufructo. En cuanto a la servidumbre, ésta por definición conlleva un gravamen real impuesto sobre predio sirviente, lo que representa una evidente limitación del derecho de propiedad, dejando de manifiesto que para este acto se requieren facultades de disposición o dominio. Por tanto, el poder debe incluir mandato expreso para constituir derechos reales con la temporalidad requerida.

5.1.4. Compraventa

Por último, en caso de que LIFE adquiriera directamente la propiedad del suelo, el poder debe igualmente autorizar expresamente los actos de dominio en términos del antes citado artículo 1713 CC.

¹⁵ STS 55/2018 - ECLI:ES:TS:2018:55

5.2. Conclusión

Una vez dicho lo anterior, podemos concluir que una vez disuelta la comunidad y adjudicadas las parcelas, cada propietario actúa por sí mismo afectando individualmente su indiviso. El poder otorgado originalmente para dividir el suelo queda agotado en su finalidad y no confiere facultades para contratar con LIFE.

Por ello, para formalizar válidamente los contratos necesarios para el proyecto (arrendamiento, superficie, etc.), cada propietario deberá otorgar un nuevo poder especial en escritura pública, con facultades expresas de dominio conforme al art. 1713 CC o contratar por sí mismos.

También debemos precisar que en el supuesto de que las facultades mencionadas se hubieran otorgado en el mismo poder que se suscribió para la individualización de la cosa común y con el objetivo último de celebrar los contratos respectivos con LIFE, entonces sería suficiente con ese poder único otorgado por todos los copropietarios de forma conjunta y previa a la disolución de la comunidad de bienes.

6.- Procedimiento judicial idóneo para la división de la cosa común; forma y momento de notificaciones en el procedimiento

La acción de división de cosa común se fundamenta en el artículo 400 del Código Civil, que reconoce el derecho de todo comunero a no permanecer en la comunidad y solicitar en cualquier momento la división del bien común. El artículo 250.1.16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (“LEC”) establece que esta acción se sustancia por los trámites del juicio verbal, con independencia del valor económico del bien. No obstante, si alguno de los comuneros formula oposición sobre cuestiones sustantivas, como la existencia de un pacto de indivisión, la discusión sobre la titularidad, las cuotas de participación o la existencia de derechos de terceros, el proceso dejará de tener naturaleza de mera división y pasará a tramitarse por los cauces del juicio ordinario, conforme al artículo 249 de la LEC.

En resumen, la acción se tramita en principio por juicio verbal, pero si surge oposición de fondo que afecte a la propiedad o a las cuotas, deberá tramitarse como juicio ordinario. Esto, sin embargo, no debería tener lugar en el presente caso, ya que partiendo de que todos los copropietarios facultaron a la misma persona para la división, podemos presumir que no existe controversia.

Al respecto de las notificaciones, el artículo 152.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, permite expresamente que los actos de comunicación se practiquen por el procurador de la parte que lo solicite, siempre que así se haga constar en el escrito que inicie el procedimiento o en otro posterior debidamente motivado, y bajo la dirección del Letrado de la Administración de Justicia, que conserva la responsabilidad del acto y la fe pública judicial.

Esto significa que, en un procedimiento de división de cosa común, el procurador del comunero que promueva la demanda sí puede encargarse de la notificación de la demanda y demás actos de comunicación a los otros comuneros, incluso aunque estos aún no se hayan personado, siempre que lo haya solicitado expresamente y el Letrado de la Administración de Justicia lo autorice. En este supuesto, el procurador deberá acreditar bajo su responsabilidad la identidad y condición del receptor, así como dejar constancia fehaciente de la recepción, la fecha, hora y contenido de lo comunicado de conformidad con el mismo artículo 152.1.

Esto no significa que la notificación por medio de procurador no conlleve una posterior actividad de control por parte del Letrado de la Administración de Justicia, ya que de cualquier manera debe verificar que no se le haya causado indefensión a ninguna de las partes

por una notificación defectuosa. Esto ha sido sostenido por la sentencia de Tribunal Constitucional de fecha 25 de julio de 2023¹⁶, la cual textualmente indica que: *”Esta posibilidad, prevista en el art. 152.1.2 LEC, ha de exigir una posterior labor de verificación judicial, a fin de evitar cualquier situación de desigualdad entre las partes o de indefensión para alguna de ellas”*, lo que resulta de especial relevancia para evitar una posible anulación de la resolución en una instancia superior a razón de una que llegue a existir una vulneración constitucional del artículo 24 en primera instancia.

En resumen, si puede efectuarse la notificación de la demanda y los actos de comunicación a los demás comuneros por medio del procurador del demandante, siempre que se solicite expresamente en la demanda y lo autorice el Letrado de la Administración de Justicia, debiendo el procurador dejar constancia fehaciente de la identidad, la recepción, la fecha y el contenido de lo comunicado, sin perder de vista el control posterior del funcionario judicial.

¹⁶STC 73/2023- ECLI:ES:TC:2023:73

7.- Eventual compra de las fincas y situación entre comuneros

7.1. Compraventa de suelo

Pasando a estudiar la alternativa de adquirir la plena propiedad del suelo, partimos de que se celebraría un contrato de compraventa, lo que proporcionaría a LIFE la máxima estabilidad jurídica y capacidad de otorgar garantías a efecto de la financiación.

LIFE adquiriría el dominio de las fincas mediante escritura pública e inscripción registral, pagando el precio convenido. En este caso las ventajas son un tanto evidentes al gozar de la plena propiedad y seguridad jurídica, por lo que tendría el control total sobre el terreno, pudiendo realizar libremente las obras e instalaciones que requiera para su proyecto, además de tener la posibilidad de constituir hipotecas y demás garantías sobre el suelo y cualquier bien adherido al mismo. Desde un punto de vista comercial, debería quedar a consideración de LIFE, si prefiere realizar el desembolso inicial tan alto o no y desde la óptica de los propietarios, considerar la pérdida definitiva del inmueble.

Aunando a lo anterior, si llegare a atender a la voluntad y necesidades de LIFE y de los actuales propietarios, también se podría implementar el Retracto convencional establecido en los artículos 1507 y siguientes del código Civil, el cual permite al vendedor recuperar la finca dentro del plazo convenido, restituyendo el precio con los gastos útiles y necesarios (salvo pacto en contrario), en cuyo caso los propietarios podrían vender el terreno a LIFE con un pacto de retroventa en un plazo determinado (mínimo los treinta requeridos).

De esa forma LIFE dispondría del dominio pleno durante ese tiempo con todas las facultades que ello conlleva. Esta opción, proporciona seguridad sin privar definitivamente a los dueños de la posibilidad de recuperar el terreno, pero no podemos dejar de mencionar la complejidad registral e implicaciones tributarias, ya que el derecho de retroventa debe constar inscrito y puede dificultar la financiación si la entidad financiadora considera el derecho de retracto como una carga.

Respecto a las formalidades, para lograr la plena oposición ante terceros, la compraventa debe elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad al tenor de los artículos 1280 del CC, y 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

7.2. Gastos y carga impositiva

Es importante también mencionar los gastos en los que se tendría que incurrir, que principalmente serían los gastos notariales y del registro de la propiedad, además de la carga impositiva; en este aspecto, si bien la compraventa está exenta del Impuesto al Valor Añadido (“IVA”), por ser considerada a efectos de la ley como una adquisición de terreno no edificable al no reunir los requisitos para ser considerado como o suelo edificable al tenor del artículo 20.1.20.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (“LIVA”), la transacción si queda sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (“ITP”) al tipo aplicable a la Comunidad Autónoma correspondiente conforme al artículo 7.1 inciso a) de la TRLITPAJD. Por otro lado, mencionar que de conformidad con el artículo 31.2 de la misma ley, la compraventa en cuestión no estaría sujeta al ya mencionado IAJD.

7.3. Derechos de los comuneros ante la venta de algunos copropietarios y potenciales problemas para el proyecto de LIFE

Para abordar este aspecto, entendemos que se debe partir del supuesto de que LIFE adquiriría la plena propiedad de la totalidad de las otras 4 fincas en cuestión, mientras solo puede adquirir el 70% de la quinta finca que constaba en copropiedad y la cual no ha sido previamente sujeto de individualización. A este respecto, debemos atender a los derechos de los comuneros que prevé el CC, dentro de los cuales se encuentra el derecho a: (i) Usar la cosa conforme a su destino sin excluir a los demás copropietarios¹⁷; (ii) evitar que el resto de los copropietarios realice alteraciones, aunque aquellas resulten fructíferas para la copropiedad;¹⁸ y (iii) no ser obligado a permanecer en copropiedad¹⁹, siendo este último el más problemático para el caso en cuestión.

En primer lugar, respecto al derecho a usar la cosa común, nos encontramos ante un potencial problema para LIFE, ya que el uso que se le dará al suelo, podría considerarse como privativo del derecho de los demás comuneros, pudiendo generar una disconformidad con el resto de comuneros, siendo en consecuencia necesario llegar a algún tipo de acuerdo económico con ellos para preservar el uso ininterrumpido del suelo para la explotación del proyecto.

¹⁷ Artículo 394

¹⁸ Artículo 397

¹⁹ Artículo 400

En segundo lugar, en relación con el derecho de los comuneros para evitar alteraciones en la copropiedad, es preciso manifestar que el tipo de infraestructura que LIFE puede llegar a construir en el terreno, puede llegar a ser considerada como violatoria de este derecho de los demás copropietarios, siendo así, necesario acordar previamente por unanimidad el poder instalar este tipo de construcciones en la finca.

Por último, es necesario abordar el tema del derecho a la división de la cosa común, que puede llegar a ser problemático debido a la regla general que establece el código en este aspecto, ya que le permite a cualquiera de los comuneros solicitar la división de la cosa común en cualquier momento salvo que exista un pacto de indivisión. El problema con este pacto de indivisión es la temporalidad requerida por LIFE, ya que ha solicitado el uso ininterrumpido por al menos 30 años mientras que este pacto de indivisión sólo puede ser acordado por 10 como máximo. Si bien el código permite prorrogar este pacto por otros 10 años, estas nuevas prórrogas deben ser acordadas de nueva cuenta en cada vencimiento por todos los copropietarios, por lo que no hay forma jurídica legal que permita sostener este pacto por 30 años desde los inicios del proyecto.

Ahora bien, como alternativa, se puede explorar la posibilidad de pactar con el resto de los comuneros algún tipo de derecho como podría ser un arrendamiento, usufructo, servidumbre u otros relativos, que garanticen que el resto de comuneros le seguirán otorgando a LIFE el derecho de uso y explotación del suelo, incluso si se llega a dar la división de la copropiedad, en la medida en que estos derechos, como ha sido abordado, no restringen de tal manera la temporalidad.

También es preciso mencionar que, si a LIFE le resulta suficiente para su proyecto el 100% de las primeras 4 fincas y el 70% de la quinta que se encuentra en copropiedad, podríamos optar por la opción de que LIFE sea quien inste la división de la cosa común desde un inicio, dejando por fuera del proyecto esa fracción del 30% de la quinta finca en cuestión.

Respecto a las facultades de disposición que tendría LIFE sobre la copropiedad, es preciso manifestar determinadas limitaciones, además de las ya enunciadas acerca de las construcciones, como puede ser el gravarla para efecto de otorgar alguna garantía, lo que limitaría a LIFE a solo poder gravar las otras 4 fincas. No obstante, estas circunstancias sí pueden ser solventadas a través de un pacto entre comuneros acerca de la forma de administración y disposición de la cosa común; esto es, suscribiendo un pacto al que podríamos denominar “sindicación de voto” para que a los efectos de los artículos 397 y 398

del CC, todos los comuneros se comprometen a presentar una desición unánime respecto al uso y disposición que se le dará a la copropiedad mientras esta siga existiendo, garantizando así la libertad de LIFE en la toma de decisiones respecto al uso y la forma en la que se puede llegar disponer de ella.

8.- Financiación de la operación

Para sufragar los gastos de instalación y funcionamiento del parque fotovoltaico, entendemos que ECOSUN o directamente su subsidiaria LIFE, necesitarán obtener financiación externa, para lo cual presumiblemente, se vayan a requerir una serie de garantías que deberán constituirse a favor de la entidad bancaria o fondo que la otorgue. En este aspecto procederemos a desarrollar brevemente una serie de ideas respecto a los posibles instrumentos de financiación que le pudieran ser útiles a LIFE, así como las consecuentes garantías que serían requeridas.

También hay que recalcar que la elección de uno u otro instrumento y la forma de estructurarlas, dependerá de muchos factores a tratar en el caso concreto y una vez que se tenga un poco más de información acerca de las necesidades de LIFE; es decir, para decidir los instrumentos idóneos sería necesario obtener la información acerca de los montos de la financiación, si aquellos montos pueden llegar a ser variables o si por el contrario se tiene certeza de la cantidad de dinero que se necesitará y el momento del desembolso, entre algunas otras circunstancias que debemos considerar como el resto de la estructura corporativa de ECOSUN o su patrimonio y actividad actual.

Una vez dicho lo anterior, partiendo del punto de que la financiación requerida es específicamente para la financiación del proyecto que se llevará a cabo a través de la “SPV”, abordaremos el presente apartado desde una perspectiva de lo que en inglés se conoce como “*Project finance*”; es decir, desde una óptica de otorgar la financiación específicamente a LIFE para cuidar el patrimonio de su empresa matriz (ECOSUN), de forma que se le permita tener la solvencia y liquidez necesaria para construir toda la infraestructura necesaria y en su caso para adquirir el suelo que se necesita para el proyecto.

8.1. Instrumentos financieros

En las financiación conocidas como “*Project finance*”, lo que sucede en la práctica es que la entidad financiadora, ya sea un fondo o una entidad bancaria, otorga un préstamo y/o un crédito a la “SPV” para que esta asuma todo el riesgo de la operación. Dependiendo que tanta certeza se tenga acerca de los montos y los momentos en los que se puede llegar a necesitar, es que se solicitaría uno u otro instrumento. Además, si no se tienen claros los montos por los cuales se va a disponer de la financiación y cuando es necesario el gasto, lo más eficiente en términos económicos para LIFE sería optar por un crédito. Si bien en la práctica conlleva una

comisión por apertura, los intereses sólo se generan sobre el saldo dispuesto, mientras que, tratándose del préstamo, estos se generan por el monto total entregado al prestatario.

8.2. Garantías

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de LIFE que se tendrán por virtud de los instrumentos financieros que lleguen a contratar, las garantías que se podrían otorgar son:

8.2.1. Hipoteca

Una de las principales garantías que le otorgan certeza a los acreedores es la hipoteca, como ya fue mencionado a lo largo de los apartados anteriores, esta se puede construir directamente sobre cualquier suelo que se haya adquirido con toda la infraestructura que se construya sobre él para el desarrollo del proyecto, e incluso también se puede constituir sobre otros derechos reales como puede ser el usufructo o sobre el vuelo en el derecho de superficie, aunque si bien, en el caso del arrendamiento esto no es posible, quedan otras alternativas viables para garantizar la deuda.

Como lo hemos mencionado en reiteradas ocasiones un punto a considerar antes de celebrar los actos jurídicos, es la carga impositiva, la cual en este caso tampoco es tema menor. Para evitar el desembolso inicial de este impuesto, lo que se ha aceptado en la práctica es constituir lo que es llamado una “promesa de hipoteca”. Esta figura por sí sola no es muy eficaz desde el punto de vista de una eventual ejecución, ya que, en su caso, demandar el cumplimiento forzoso de esa promesa, conlleva un juicio declarativo civil. Esta complicación se resuelve a través del otorgamiento de un poder irrevocable que se le otorga al acreedor para que en caso de incumplimiento, éste proceda a la constitución de la hipoteca en nombre del deudor hipotecario.

Otra forma alternativa es constituir lo que se llama una “hipoteca condicional”, lo que conlleva que se constituya la hipoteca con un máximo de ejecución bastante pequeño para que la carga impositiva sea menor y sólo en caso de incumplimiento, se cumple la condición a efecto de hacer efectivo un aumento en ese máximo. En este caso, además de tener la misma complicación del caso anterior y lo cual también se resolvería con el mismo poder irrevocable, tenemos una complicación adicional que se materializa en la protección del registro de la propiedad, ya que mientras no se haga efectiva esa extensión del máximo de

ejecución, el orden de prelación del registro solo protege al acreedor por el monto inscrito, por lo que no evita que otro acreedor pueda inscribir su derecho en segundo lugar, en cuyo caso la efectividad de ese monto de la extensión quedaría supeditada a otra deuda de un tercero.

Un punto a considerar, al respecto de los mencionados poderes irrevocables, es que pudiera llegarse a considerar que encajan en el supuesto del autocontrato, derivando en una nulidad. No obstante, en la práctica esto ha quedado aceptado, siempre y cuando el contenido del negocio jurídico a celebrar esté completamente integrado de forma expresa en el poder, doctrina que ha sido sostenida por el Tribunal Supremo en su sentencia del 12 de junio de 2001²⁰.

8.2.2. Prenda sobre las acciones de la “SPV”:

En una estructura como la planteada, es muy común que la entidad financiadora requiera que se pignoren las acciones de la sociedad prestataria, para que se tenga una cierta seguridad de que en caso de un incumplimiento, se le permita al financiador, tomar el control societario del proyecto para efectos de intentar preservar en la mayor medida posible el capital de la sociedad y la integridad del proyecto con el objetivo de garantizar la solvencia futura y consecuentemente el repago de la financiación.

En este caso no se trata de una garantía orientada a una ejecución económica directa, sino de un instrumento de control sobre la infraestructura esencial productiva de la sociedad. Estas garantías normalmente vienen aparejadas de pactos accesorios que refuerzan su efectividad, como la prohibición de la transmisión de las acciones o participaciones sociales o determinadas limitaciones de los derechos corporativos que otorgan las acciones.

8.2.3. Prenda sobre los activos de la “SPV”

Sobre esta garantía, lo que se hace es pignorar cualquier activo que tenga en su patrimonio la sociedad, en este caso podríamos hablar de cualquier infraestructura del parque fotovoltaico como los paneles solares y demás elementos técnicos necesarios para la producción de energía. Evidentemente, en este caso se trataría de una prenda mobiliaria sin desplazamiento, ya que de otra forma no se le permitiría operar a LIFE. No obstante, ello no impide que, en caso de incumplimiento, el acreedor está facultado para solicitar la ejecución de la prenda.

²⁰ STS 4992/2001 - ECLI:ES:TS:2001:4992

Es importante mencionar que en una financiación de “*Project finance*” como la planteada, estas 2 últimas garantías enunciadas tienen un carácter esencialmente complementario respecto de otras garantías más estructurales, como la hipoteca sobre el suelo o sobre derechos reales. Esto principalmente porque a pesar de que una garantía prendaria es bastante sólida desde el punto de vista jurídico, en ocasiones puede tener muy mala ejecución por tratarse de activos de escasa liquidez y la dificultad de encontrar un mercado secundario para su venta.

Por esta razón, el valor de esta prenda reside menos en su ejecución individual y más en su función de refuerzo del paquete global de garantías, asegurando que todos los elementos esenciales del proyecto queden afectos al cumplimiento de las obligaciones financieras asumidas por LIFE.

9.- Posible exposición de LIFE por contingencias medioambientales y otros derechos incompatibles

La adquisición del suelo por parte de LIFE debe estructurarse con la máxima precaución jurídica, al tratarse de un activo esencial sobre el que se asentará toda la infraestructura del parque fotovoltaico, ya que cualquier contingencia derivada de contaminación preexistente o de la existencia de derechos incompatibles con el uso proyectado, podría comprometer no solo la viabilidad técnica del proyecto, sino también podría derivar en una responsabilidad directa de LIFE con la administración pública. Por ello, la operación debe diseñarse combinando una fase preventiva, consistente en una “*due diligence*” inmobiliaria y medioambiental exhaustiva, y una fase contractual y registral que asegure la oponibilidad de los derechos adquiridos y la responsabilidad de los transmitentes ante cualquier contingencia.

En el ámbito inmobiliario, debe verificarse la titularidad de los predios, la existencia de cargas, servidumbres, arrendamientos o cualquier otro derecho que pueda afectar al uso del suelo, además de tener en cuenta todo lo expuesto anteriormente sobre las formalidades que se deben llevar a cabo en la celebración de los contratos, con ellas, resultaría altamente dudoso tener una contingencia en tal aspecto. De igual manera, en cuanto a la regulación urbanística, debe comprobarse la clasificación del suelo, el planeamiento aplicable, las licencias y la compatibilidad con el uso fotovoltaico previsto. Asimismo, es recomendable incluir una cláusula de indemnidad, en virtud de la cual los vendedores se obligan a mantener indemne a LIFE frente a cualquier reclamación de terceros derivada de cargas, gravámenes o derechos no declarados o no inscritos. De esa forma, LIFE quedaría protegida frente a situaciones de buena fe registral.

En el plano medioambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (“LRSCEC”), concretamente en sus artículos 98 y siguientes, resulta esencial determinar si en las fincas se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes y si existen expedientes de declaración de suelo contaminado. Esta verificación es obligatoria debido a lo que establece la citada ley en este aspecto, la cual dispone que en toda transmisión de derechos reales sobre fincas debe

declararse expresamente si se han realizado actividades de ese tipo, y tal declaración debe hacerse constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad.²¹

En relación a lo anterior, si LIFE decidiese confiar en los vendedores sobre la ausencia de contaminación y resulta que alguno de los terrenos hubiera sido declarado contaminado o se descubre su posterior contaminación, la Comunidad Autónoma competente puede imponer al responsable la obligación de proceder a su descontaminación dentro del plazo que determine, normalmente no superior a tres años salvo justificación técnica,²² y durante ese tiempo puede suspenderse el ejercicio de derechos de edificación o cualquier otro aprovechamiento urbanístico del suelo, afectando gravemente la actividad de LIFE²³.

Además, el régimen de responsabilidad que establece la citada ley, se basa en el principio de “quien contamina paga”. De acuerdo con este principio, los causantes directos de la contaminación responden solidariamente de los costes de descontaminación y de las sanciones administrativas que puedan imponerse. En este punto, el potencial problema viene en el momento en que el contaminador no puede ser identificado o resulta insolvente, ya que la responsabilidad recae subsidiariamente en el propietario del suelo y, en última instancia, en el poseedor del terreno, quien responderá de forma subsidiaria. Esto significa que, incluso sin haber tenido participación alguna en la contaminación ni conocimiento de ella, LIFE podría verse obligada a asumir los costes de la descontaminación y a afrontar posibles sanciones administrativas en calidad de propietaria o poseedora del terreno.²⁴

Por ello, si LIFE decide adquirir el suelo sin realizar una “*due diligence*” ambiental completa, ya sea por razones económicas o por confianza en las manifestaciones de los vendedores, será indispensable que se traslade la asunción del riesgo al contrato de

²¹ **Artículo 98.3 LRSCEC (Actividades potencialmente contaminantes).** Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.

²² **Artículo 99.3 LRSCEC.** La declaración de suelo contaminado obligará al sujeto responsable a realizar las actuaciones necesarias para proceder a su descontaminación y recuperación, en la forma y plazos que determinen las respectivas comunidades autónomas y que, en todo caso, con carácter general no superará los tres años, salvo que por razones técnicas asociadas al proceso de descontaminación se requiera de un plazo mayor

²³ **Artículo 99.4 LRSCEC.** La declaración de suelo contaminado puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo en el caso de resultar incompatibles con las medidas de descontaminación y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que estas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado.

²⁴ **Artículo 100.1 LRSCEC (Sujetos responsables de la descontaminación y recuperación de suelos)** contaminados.

1. Estarán obligados a realizar las operaciones de descontaminación y recuperación reguladas en el artículo anterior los causantes de la contaminación, que cuando sean varios responderán de estas obligaciones de forma solidaria y, subsidiariamente, por este orden, los propietarios de los suelos contaminados y los poseedores de los mismos.

compraventa que se elevará a público, ello mediante cláusulas expresas de garantía y responsabilidad. Los transmitentes deben declarar de forma clara y detallada que el suelo no ha sido objeto de actividades potencialmente contaminantes, que no existen expedientes ambientales pendientes y que el terreno cumple con las condiciones legales y medioambientales exigibles, siendo los vendedores en caso contrario, responsables por todos los daños y perjuicios que se le puedan causar a LIFE, los cuales no se deben limitar solo al potencial gasto de la descontaminación que les sea exigida con la eventual sanción administrativa, sino por todo el lucro cesante por la paralización de su actividad y/o las responsabilidad en las que llegue a incurrir LIFE con terceros por potenciales incumplimientos contractuales con sus clientes o proveedores.

Estas declaraciones deben configurarse como auténticas garantías contractuales, de modo que su falsedad o inexactitud permita a LIFE exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e incluso una garantía para tal efecto, además sería recomendable incluir una cláusula penal por incumplimiento en estos aspectos y estableciendo que esta se aplique de forma complementaria a los mencionados daños y perjuicios.

Al respecto de las garantías mencionadas, puede establecerse contractualmente la retención de una parte del precio o la constitución de un depósito en garantía durante un plazo determinado, lo que se le conoce como “*escrow*”, como depositario de este monto, podría quedar una institución financiera o incluso un notario (preferiblemente el mismo que eleve a público la compraventa), esto serviría para que en el desafortunado caso que mediante los informes técnicos correspondientes, se llegue a probar ante notario que efectivamente el suelo se encuentra contaminado, dicha cantidad retenida se libere directamente al comprador a cuenta de los daños y perjuicios que pueda sufrir, o en el caso contrario de que se compruebe la ausencia de contaminación, se liberaría a favor de los vendedores.

Con un carácter similar, podría articularse una garantía a primer requerimiento bancaria a favor de los compradores garantizando el mismo objeto, la cual funcionaría de forma que si se llega a encontrar contaminación, LIFE pueda reclamarle a la intuición financiera la ejecución de la garantía “a primer requerimiento”, igualmente a cuenta de los posibles daños y perjuicios. En este aspecto, es preciso mencionar que, a diferencia del depósito notarial enunciado, esta garantía tendría la ventaja de no tener que probar el incumplimiento ante la intuición bancaria, sino que el comprador simplemente sería responsable por los costos de ejecución en caso de que esta se haya considerada injustificada de forma posterior.

Alternativamente, LIFE podría contratar un seguro de responsabilidad medioambiental o exigir a los transmitentes que mantengan una póliza vigente durante un tiempo razonable tras la venta, con el fin de cubrir posibles contingencias sobrevenidas, pero cerciorándose de que la respectiva póliza cubra las posibles contaminaciones previas a la contratación y sin importar por quien haya sido causado.

Para todo esto podemos concluir que para que LIFE cuente con la máxima protección jurídica frente a los riesgos derivados de la contaminación del suelo y de la existencia de derechos de terceros, la operación de compraventa debe articularse sobre tres pilares fundamentales: primero, una “*due diligence*” rigurosa que permita conocer el estado real del bien antes de su adquisición; segundo, la incorporación en la escritura de compraventa de declaraciones contractuales sólidas que trasladen a los vendedores la responsabilidad por cualquier pasivo ambiental o jurídico preexistente con sus respectivas garantías; y tercero, la formalización de la operación en escritura pública con su correspondiente inscripción registral, garantizando así la oponibilidad frente a terceros y el pleno amparo del principio de buena fe registral. Siendo necesario manifestar que si por decisión propia de LIFE se llegara a omitir el primer pilar, sería de especial relevancia, la rigurosidad en los otros dos.

Ahora bien, encontrándonos en el supuesto de que los transmitentes hubieran actuado con dolo o mala fe al proporcionar información falsa, imprecisa o incluso ocultado algún tipo de información relevante de la cual se pudiera derivar un daño o perjuicio para LIFE, nos veríamos en la posición ejercer todas las acciones que resulten pertinentes derivado de lo establecido anteriormente; es decir, desde demandar el pago de los daños y perjuicios por el incumplimiento en las manifestaciones contractuales hasta la acción por dolo prevista en los artículos 1101 y 1102 CC, los cuales además establecen que este tipo de acciones son irrenunciables, todo ello sin perjuicio de hacer efectivas además, las garantías que hayan sido constituidas a favor de LIFE.

Además, considerando las acciones directamente previstas en la ley deberíamos atender a las acciones por saneamiento que prevé el CC, (por evicción y vicios ocultos). En el caso de responsabilidad por vicios ocultos, la ley permite demandar o el desistimiento del contrato con los gastos en los que haya incurrido o pedir una devolución parcial del precio dependiendo del monto en el que se vea menoscabado el inmueble a juicio de peritos²⁵. Por otro lado, tratándose de la responsabilidad por evicción por el comprador enterarse posterior a

²⁵ Artículo 1486. CC

verificarse la venta, que el inmueble se encontraba grabado, el código permite pedir la rescisión del contrato o la indemnización por los daños que ese gravamen represente al inmueble adquirido.²⁶

En lo referente a la posible responsabilidad medio ambiental, además de ejecutar las eventuales garantías y reclamar las responsabilidades que por las manifestaciones del contrato procedan, es preciso mencionar que el artículo 100.2 de la antes mencionada *LRSCEC*, establece una acción de repetición a favor de los que pudieran derivar como responsables subsidiarios por los suelos contaminados, por lo que en caso de LIFE verse en esa situación, a través de esta acción, se podría intentar repercutir el coste de las actuaciones que se hubieran llevado a cabo en la descontaminación del suelo, al causante o causantes de la contaminación.

Al respecto de lo anterior, es necesario hacer especial énfasis que el tener que ejercer este tipo de acciones ya coloca a LIFE en una posición reactiva en lugar de preventiva ante las contingencias, ello sin mencionar que este tipo de acciones nunca garantizan el éxito en juicio ni la efectividad de las eventuales resoluciones judiciales, ya sea a causa de la posible insolvencia de los vendedores/demandados o cualquier otra situación, es por ello que anteriormente se ha recalado enfáticamente la importancia de una “*due diligence*” exhaustiva, en cualquier etapa previa a la adquisición del suelo.

²⁶ Artículo 1483. CC

10.- Conclusión

Una vez expuesto todo el dictamen anterior, podemos concluir que la mejor opción para estructurar la operación sin comprar el suelo, es a través del arrendamiento, siempre considerando todas las vertientes que fueron expuestas al respeto de la oponibilidad frente a terceros y los posibles gastos por cargas impositivas.

De igual manera se si optarse por adquisición de las fincas, debe ponerse especial énfasis al respecto de las “*due diligence*” que se deben realizar además de las medidas adicionales que fueron expuestas como la contratación de un seguro y la transmisión de la responsabilidad al contrato de compraventa para proteger a LIFE ante una serie de eventualidades. Todo ello sin dejar de lado las posibles contingencias respecto a la finca que se encuentra en copropiedad y para lo cual habría que tomar las medidas que fueron explicadas.

Tampoco debemos dejar de mencionar que en el caso de que LIFE llegue a contratar por medio de un apoderado, no se deben ignorar las circunstancias que fueron mencionadas sobre las facultades que debe tener en su caso el poder respectivo, ya que de lo contrario encontraríamos a los contratos en una ineficacia estructural de los actos celebrados.

Por último, al respecto de la financiación necesaria, hemos podido comprobar que sea cual sea la opción que se decida tomar (dentro de las expuestas), encontramos opciones a efecto del otorgamiento de garantías, por lo que no debería existir contratiempo alguno en ese aspecto.

11.- Referencias

11.1. Legislación

- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (“LH”).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“LAU”).
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (“CC”).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“TRLSRU”).
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“TRLITPAJD”).
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (“LRSCEC”).
- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (“LIVA”).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (“LEC”).

11.2. Jurisprudencia

11.2.1. *Tribunal Supremo*

- STS 908/2011 de 30-11-2011 - ECLI:ES:TS:2011:8589
- STS 586/2020 de 10-11-2020 - ECLI:ES:TS:2020:3636
- STS 783/2021 de 15-11-2021 - ECLI:ES:TS:2021:4141
- STS 4992/2001 de 12-06-2001 - ECLI:ES:TS:2001:4992
- STS 55/2018 de 17-01-2018 - ECLI:ES:TS:2018:55
- STS 3707/2019 de 27-11-2019 - ECLI:ES:TS:2019:3707

11.2.2. *Tribunal Constitucional*

- STC 73/2023 de 25-07-2023 - ECLI:ES:TC:2023:73

11.3. Resoluciones de la DGRN

- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (“DGRN”) del 9 de enero de 2020,
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (“DGRN”) del 26 de enero de 2015.